

Wrocław, 16 kwietnia 2026 roku

Sprawa: utrzymanie obiektu
Adres: ul. Henryka Pobożnego 22, Wrocław
Nr kancelaryjny: RPW/500/2026
Znak sprawy EZD RP: PINB.WIK.5133.15.2026.EG
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Decyzja nr 771/2026

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy **ul. Henryka Pobożnego 22** we Wrocławiu – usunięcie zagrożenia spowodowanego nadmiernie pogorszonym stanem technicznym przegród zewnętrznych elewacyjnych, poprzez:

1. skucie odspojonych i uszkodzonych tynków, luźnych fragmentów materiału tworzącego, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji i jej elementów,
2. naprawę ścian zewnętrznych, gzymsów, nadproży okiennych w miejscach ubytków, spękań i uszkodzeń mechanicznych przy zastosowaniu powszechnie znanych metod systemowych do naprawy murów, odtworzenie ubytków materiału tworzącego,
3. kompleksowy remont elewacji frontowej i podwórzowej – odtworzenie wypraw tynkarskich i powłok malarskich, z renowacją i odtworzeniem elementów detalu architektonicznego fasady budynku (z zachowaniem pierwotnej kompozycji elewacji oraz historycznej estetyki), wymianę zniszczonych obróbek blacharskich elewacji i parapetów zewnętrznych.

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- o **2 miesiące** od dnia doręczenia decyzji, w zakresie punktu: **1**,
- o **20 miesięcy** od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, w zakresie punktów: **2 i 3**.

W zakresie punktu 1 nadaję decyzji **rygor natychmiastowej wykonalności**.

Roboty określone w punktach 2 i 3 należy wykonać po uzyskaniu pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obiekt znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia budowlane, przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego.

O wykonaniu robót należy nas zawiadomić, załączając **oświadczenie osoby nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami**.

Podstawa prawna

- o Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) – dalej: Pb,
- o Art. 104 § 2 i 108 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – dalej: k.p.a.

Uzasadnienie

Podstawa interwencji

Powzięliśmy informację o złym stanie technicznym budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Henryka Pobożnego 22 we Wrocławiu, mogącym stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Kontrola i wszczęcie postępowania

19.02.2026 r. przeprowadziliśmy kontrolę. Ustaliliśmy, że przy ul. Henryka Pobożnego 22 we Wrocławiu zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, 5-kondygnacyjny, z poddaszem, podpiwniczony, o konstrukcji tradycyjnej murowanej w zabudowie zwartej śródmiejskiej. Dach

Sprawę prowadzi: sygn. EG, tel. 71 799 68 19

Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00

budynku płaski pokryty papą termozgrzewalną, konstrukcja dachu drewniana. Ponad dachem murowane trzony kominowe. Elewacje budynku bez balkonów.

Elewacja frontowa, zdobiona elementami detalu architektonicznego, wykazuje oznaki znacznego zużycia, spowodowanego wieloletnim okresem eksploatacji oraz brakiem remontów. Zewnętrzne warstwy tej przegrody są zabrudzone, z widocznymi przebarwieniami, zaciekami oraz złuszczeniami powłok malarskich. Występują ubytki, spękania, uszkodzenia i odspojenia tynków. Znaczne ubytki tynków widoczne są w części narożnej obiektu, przy murze spustowej, od strony wejścia do budynku. Obróbki blacharskie gzymsów i detali architektonicznych są skorodowane, a na znacznej części elewacji uległy uszkodzeniu i nie spełniają swojej funkcji. Elementy zdobień elewacyjnych wykazują oznaki degradacji – widoczne są miejscowe uszkodzenia i ubytki. Rynny oraz rury spustowe wykazują zużycie eksploatacyjne (ogniska korozji, odkształcenia).

Elewacja podwórzowa ma charakter prosty, pozbawiony zdobień. Stwierdzono na niej znaczne, wielkopowierzchniowe ubytki i uszkodzenia tynków. Widoczny jest odsłonięty mur ceglany z ubytkami spoin, miejscowe uszkodzenia cegieł, zarysowania i spękania ścian, a także uszkodzenia w obrębie gzymsu wieńczącego. Tynki w partii przyziemia są silnie zniszczone i skorodowane. Odsłonięty mur, pozbawiony tynków, narażony jest na postępującą degradację wskutek działania czynników atmosferycznych. Istniejące tynki są zużyte, zabrudzone, przebarwione i zawilgocone. Obróbki blacharskie elewacji są zużyte i skorodowane.

Pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej wykazuje ślady zużycia eksploatacyjnego, jednak bez oznak nadmiernego zużycia. Widoczne są ślady miejscowych napraw i uszczelnień. W dniu kontroli na połaci dachowej nie stwierdzono zalegającego gruzu ani innych luźnych przedmiotów. Na poddaszu (strychu) składowane są materiały palne, co stanowi zagrożenie pożarowe.

Konstrukcja drewniana dachu nie wykazuje istotnych uszkodzeń. Widoczne są miejscowe ślady po wcześniejszych zaciekach i zawilgoceniach oraz wykwyty (wysolenia) na deskowaniu i elementach więźby dachowej. Nie stwierdzono aktywnych przecieków.

Murowane trzony kominowe ponad dachem wykazują zużycie wypraw tynkarskich – tynki są zabrudzone i przebarwione.

Biegi schodowe, balustrady, spoczniki i stopnice wykazują zużycie eksploatacyjne. Stopnice są miejscowo wytarte. Wyprawy tynkarskie i powłoki malarskie ścian klatki schodowej wykazują zużycie w postaci zabrudzeń i złuszczeń.

Ściany piwnic na znacznej powierzchni bez tynków. Posadzka piwnic bez istotnych uszkodzeń, zawilgoceń, zastoiny wody. Sporządziliśmy dokumentację fotograficzną.

Poza nieprawidłowościami w zakresie ogólnobudowlanym, w protokole z ostatniej okresowej kontroli przewodów kominowych z 4.12.2025 r. ujawniono liczne uchybienia. Jednocześnie kontrolą nie objęto wszystkich lokali w budynku, co ogranicza jej wiarygodność oraz kompletność. Analogiczna sytuacja dotyczy instalacji gazowej – sporządzony protokół ma charakter bardzo powierzchowny, nie zawiera rzetelnych ustaleń i również nie obejmuje wszystkich lokali w budynku.

W konsekwencji przedmiotowe protokoły są niekompletne i nie przedstawiają pełnego oraz wiarygodnego obrazu stanu faktycznego w zakresie przewodów kominowych i podłączeń do nich, wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz instalacji gazowej. Ujawnione wady mogą stanowić zagrożenie.

Po tych ustaleniach – wszczęliśmy z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia wynikającego z nadmiernie pogorszonego stanu technicznego przegród zewnętrznych elewacyjnych, instalacji gazowej oraz braku prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej i podłączeń do przewodów kominowych w budynku wielorodzinnym przy ul. Henryka Pobożnego 22 we Wrocławiu.

Zebrane dowody i ich ocena

Pozyskaliśmy dokumenty związane z utrzymaniem obiektu, w tym: protokół z okresowej kontroli pięcioletniej obiektu z 10.06.2024 r., sporządzony przez mgr inż. Beatę Biernacką oraz mgra inż. Andrzeja Szmigielskiego; protokół z kontroli rocznej obiektu z 7.11.2025 r. sporządzony przez Sebastiana Żelazko; protokół z kontroli przewodów kominowych z 4.12.2025 r. sporządzony przez mistrza kominiarskiego Marcina Komorowskiego; protokół z kontroli instalacji gazowej z 17.06.2025 r. sporządzony przez Mariusza Ciborowskiego; książkę obiektu budowlanego, umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z 28.02.2012 r.

W protokole z okresowej kontroli pięcioletniej obiektu z czerwca 2024 r. stan tynków zewnętrznych elewacji oceniono jako „zły”. Wskazano na ich zużycie techniczne, spowodowane naturalnym starzeniem się materiałów, a także na występowanie ubytków, uszkodzeń mechanicznych oraz

odspojień wypraw tynkarskich. Zalecono przeprowadzenie remontu elewacji, obejmującego naprawę spękań i ubytków tynków, wraz z naprawą gzymsów.

W protokole z ostatniej okresowej kontroli rocznej obiektu z listopada 2025 r., w zakresie oceny tynków zewnętrznych, wskazano na liczne ubytki oraz miejscami całkowity brak tynków, zalecając ich remont. Ponadto stwierdzono zalegające na połaci dachowej maszty antenowe oraz gruz, wskazując na konieczność ich pilnego usunięcia. Dodatkowo ujawniono korozję belek stropów odcinkowych w piwnicy, zalecając ich zabezpieczenie.

W odpowiedzi na nasze wezwanie, pismem z 5.02.2026 r., zarządca obiektu udokumentował uprzątnięcie połaci dachowej z zalegających elementów (masztów antenowych) oraz wykonanie prac polegających na oczyszczeniu i zabezpieczeniu stopek belek stalowych stropu nad piwnicą.

W trakcie kontroli przeprowadzonej 19.02.2026 r. nie stwierdziliśmy na połaci dachowej zalegającego gruzu, masztów antenowych ani innych luźnych elementów.

W odniesieniu do pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej, w trakcie naszej kontroli ustaliliśmy, że posiada ono ślady zużycia eksploatacyjnego, bez cech nadmiernej degradacji. Widoczne są miejscowe naprawy i uszczelnienia pokrycia. W naszej ocenie aktualny stan techniczny nie uzasadnia konieczności wymiany całego pokrycia, jednak wymaga bieżącej kontroli oraz wykonywania prac konserwacyjnych i uszczelniających w miarę potrzeb.

Materiał dowodowy w sprawie jest spójny. Nadmiernie pogorszony stan przegród zewnętrznych elewacyjnych nie budzi wątpliwości. Ujawnione w protokołach z okresowych kontroli obiektu nieprawidłowości zostały potwierdzone w trakcie przeprowadzonej przez nas kontroli.

W naszej ocenie ujawnione wady dotyczące ścian zewnętrznych elewacyjnych są bezsporne, a dokonane przez nas ustalenia kontrolne oraz zgromadzony materiał dowodowy w pełni uzasadniają wydanie nakazu ich usunięcia. W związku z powyższym odstąpiliśmy od nałożenia obowiązku dokumentacyjnego, w tym przedłożenia ekspertyzy technicznej, gdyż wiązałoby się to z koniecznością poniesienia przez Wspólnotę Mieszkaniową dodatkowych, znaczących kosztów. Środki te mogą zostać efektywniej przeznaczone na usunięcie istniejącego zagrożenia.

To postępowanie prowadzone jest w sprawie zagrożenia – i wyłącznie w tym zakresie wydajemy nakaz. W ramach obowiązków związanych z bieżącą konserwacją i utrzymaniem obiektu należy systematycznie realizować zalecenia wynikające z protokołów z okresowych kontroli obiektu.

Przegrody zewnętrzne elewacyjne są szczególnie narażone na postępującą degradację w wyniku negatywnego oddziaływania czynników atmosferycznych, co powoduje ich postępującą degradację i pogarszanie stanu technicznego. Dodatkowo elewacje w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym, z widocznymi uszkodzeniami, stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa osób poruszających się ciągiem pieszym w rejonie obiektu. Brak podjęcia robót naprawczych będzie prowadził do dalszego pogłębiania istniejącego zagrożenia, w szczególności poprzez możliwość odspajania się kolejnych fragmentów tynku wskutek oddziaływania czynników atmosferycznych, zwłaszcza długotrwałego działania wilgoci (wód opadowych) w połączeniu ze zmiennymi temperaturami oraz cyklami zamarzania i odmarzania.

Poza wadami w zakresie ogólnobudowlanym, w obiekcie stwierdzono również nieprawidłowości dotyczące systemu wentylacyjnego. Niezbędne jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz uporządkowanie podłączeń do przewodów kominowych. Wyjaśnienia i oceny wymaga także stan instalacji gazowej. Zgromadzony w tym zakresie materiał dowodowy jest niekompletny i wymaga uzupełnienia.

Zatem w sprawie wydamy decyzję częściową na podstawie art. 104 § 2 k.p.a. – rozstrzygającą w zakresie przegród zewnętrznych elewacyjnych, wymagających podjęcia działań naprawczych, w celu eliminacji zagrożenia i zabezpieczenia budynku przed postępującą degradacją.

Po uzupełnieniu materiału dowodowego w zakresie wentylacji, podłączeń do przewodów kominowych oraz instalacji gazowej w budynku zostanie wydana odrębna decyzja częściowa.

Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie

Niewątpliwie budynek w zakresie przegród zewnętrznych elewacyjnych znajduje się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym i wymaga podjęcia działań naprawczych.

Ubytki i uszkodzenia tynków elewacyjnych powodują degradację przegród budowlanych w wyniku negatywnego oddziaływania czynników atmosferycznych na niezabezpieczone mury, co skutkuje zawilgoceniem muru i wzrostem wilgotności pomieszczeń (obniżenie izolacyjności ścian) oraz

destrukcją cegieł i spoin. Postępująca degradacja substancji budynku stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia.

Dodatkowo brak podjęcia działań naprawczych będzie powodował dalsze odpajanie się uszkodzonych tynków, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji. Zjawisko to może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa osób znajdujących się w otoczeniu budynku, ze względu na możliwość niekontrolowanego odpadania tych elementów.

W związku z powyższym elewacje budynku wymagają przeprowadzenia remontu w celu trwałego wyeliminowania istniejącego zagrożenia.

Kwalifikacja prawna

Zgodnie z art. 66 Pb „w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia

- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.

W sprawie wystąpiły przesłanki wskazane w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb, które obligują organ nadzoru budowlanego, do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym wskazanych elementów obiektu.

Przepis art. 66 Pb ma charakter związany. Oznacza to, że ustalenie przez organ nadzoru budowlanego, że zachodzi jedna z przesłanek wymienionych w art. 66 ust. 1 pkt 1–4 Pb, obliguje organ do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (wyrok NSA z 2.09.2014 r., sygn. akt II OSK 3075/13). Wskazana podstawa prawna nie tylko upoważnia organ nadzoru budowlanego, lecz także zobowiązuje go do wydania stosownej decyzji, a zaniechanie w tym zakresie stanowiłoby naruszenie prawa.

Przypomnieć należy, że ustawowym obowiązkiem właściciela lub zarządcy, wynikającym z przepisów ustawy – Prawo budowlane, jest utrzymanie obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający jakichkolwiek uszkodzeń, w szczególności takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części albo naruszenie innych wymagań określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1–7 Pb. W rozpoznawanej sprawie stwierdziliśmy naruszenie obowiązków wynikających z przepisów ustawy – Prawo budowlane.

Termin wykonania obowiązku

Na wykonanie obowiązku wyznaczaliśmy termin – 2 i 20 miesięcy. Ustalając termin realizacji robót, uwzględniliśmy istniejące zagrożenie, zakres robót, techniczne możliwości ich wykonania oraz konieczność uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

Bieg terminu (z wyjątkiem tego, któremu nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności) rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

Ze względu na zagrożenie, jakie mogą stanowić odspojone i uszkodzone tynki, luźne fragmenty materiału tworzącego, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji – decyzji w zakresie punktu 1 nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności, zgodnie z art. 108 § 1 k.p.a. Zatem macie Państwo obowiązek wykonania tego nakazu pomimo braku ostateczności decyzji. Przemawia za tym konieczność niezwłocznego usunięcia zagrożenia.

Decyzja, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, podlega wykonaniu z chwilą doręczenia (z tą chwilą rozpoczyna się bieg terminu), a wniesienie odwołania nie wstrzymuje jej wykonania.

Adresat obowiązku

Zgodnie z art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu, a w przypadku współwłasności, na wszystkich współwłaścicielach. Elewacje stanowią część wspólną budynku. Zatem nakaz skierowaliśmy do Wspólnoty Mieszkaniowej budynku.

Konsekwencje niewykonania obowiązku

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

W przypadku nie uchylenia się od wykonania nakazu, eliminacji zagrożenia (w sytuacji wystąpienia obiektywnych przesłanek uniemożliwiających jego terminowe wykonanie) – istnieje możliwość zmiany decyzji w zakresie terminu realizacji obowiązku.

W tym celu należy wystąpić z wnioskiem dokumentując podjęte działania zmierzające do wykonania nakazu i usunięcie zagrożenia.

Dodatkowe wymagania – pozwolenie konserwatorskie

Obiekt ten znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego – rejon placu św. Macieja we Wrocławiu wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1576/402/Wm z 03.05.1979 r. Zatem realizacja robót w zakresie elementów zewnętrznych obiektu wymaga uzyskania pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Nie posiadamy legitymacji procesowej do zastępowania właściciela obiektu w zakresie dokonywania szczegółowych uzgodnień z organem konserwatorskim.

Nakaz wydany na podstawie art. 66 Pb – ma wyłącznie charakter naprawczy (odtwórczy), a więc odnosi się do stanu obiektu, jaki powinien być zachowany przy jego użytkowaniu zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i nie uprawnia do wprowadzania zmian. Realizując nakazane roboty należy zachować istniejącą kompozycję fasady budynku.

Z przepisu art. 66 Pb nie wynika obowiązek uzgodnienia treści nakazu wydanego na jego podstawie z organem konserwatorskim. Brak jest materialnoprawnej podstawy do takiego uzgodnienia. Nasze działanie musi mieć oparcie w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Ponadto konserwator udziela pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót przy obiekcie zabytkowym w zakresie rozwiązań przedstawionych w projekcie budowlanym. Nie mamy podstaw prawnych do jego żądania w postępowaniu w sprawie utrzymania obiektu.

Uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego leży po stronie właściciela budynku, który będzie prowadził roboty. Sytuacja wyglądałaby analogicznie, gdyby właściciel wykonywał ustawowe obowiązki i utrzymywał obiekt w należytym stanie technicznym bez przymusu administracyjnego.

Pouczenie

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W odwołaniu należy wskazać zarzuty odnoszące się do decyzji, zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz dowody uzasadniające to żądanie.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia nam oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że brak jest możliwości złożenia od niej odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. Wrocławia

Przemysław Samocki

(dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik do decyzji – ochrona środowiska

Pismo otrzymują

1. Atena & HJW Sp. z o.o. (e-Doręczenia)
2. Wspólnota Mieszkaniowa – Pobożnego 22 (e-Doręczenia)
3. Prezydent Wrocławia - WAIz UM Wrocławia (e-Doręczenia)
4. PINB aa.

Do wiadomości:

1. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków (e-Doręczenia)

Załącznik do decyzji nr 771/2026 z 16.04.2026 r.

Ochrona ptaków i nietoperzy w trakcie prac remontowych

W czasie realizacji inwestycji dotyczącej remontu obiektu budowlanego, w tym przede wszystkim jego przegród zewnętrznych i ich elementów (dachu, elewacji), należy zwrócić szczególną uwagę na występowanie na obiekcie aktywnych gniazd ptaków i siedlisk nietoperzy objętych ochroną gatunkową na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2380).

Na mocy tego rozporządzenia większość gatunków ptaków (w tym jerzyki, wróble, oknówki, pustułki, kawki i inne ujęte w załączniki nr 1 do ww. rozporządzenia) oraz wszystkie gatunki nietoperzy występujące w Polsce – objęte są ochroną gatunkową. Tym samym zgodnie z zapisami tego rozporządzenia, w związku z art. 52 ust. 1 pkt 1, 3, 7, 8, 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1487 ze zm.), w stosunku do zwierząt objętych ochroną gatunkową obowiązują określone zakazy dotyczące m.in.:

- umyślnego zabijania (§ 6 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody);
- niszczenia ich jaj lub form rozwojowych (§ 6 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przyrody);
- niszczenia ich siedlisk i ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych (§ 6 ust. 1 pkt 7 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody);
- niszczenia i usuwania gniazd (§ 6 ust. 1 pkt 8 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie przyrody);
- umyślnego uniemożliwienia dostępu do schronień (§ 6 ust. 1 pkt 9 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 9 ustawy o ochronie przyrody).

W świetle powyższego przed przystąpieniem do robót budowlanych w okresie rozrodu ptaków i nietoperzy czy okresie zimowania nietoperzy – zarządca/właściciel obiektu powinien zlecić doświadczonemu specjalście zoologowi inwentaryzację przyrodniczą w zakresie występowania chronionych gatunków zwierząt (w szczególności ptaków i nietoperzy) w obrębie budynku, w celu uniknięcia zniszczenia ich schronień, w tym gniazd podczas robót budowlanych. W sytuacji, gdy zniszczenie schronień zwierząt jest nieuniknione, należy zwrócić się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o wydanie stosownego zezwolenia.

Wykonanie inwentaryzacji może pomóc zaplanować terminy robót tak, aby zostały przeprowadzone sprawnie i nie były szkodliwe dla zwierząt. Zminimalizuje to także koszty, ponieważ nie będzie ryzyka wstrzymania robót prowadzonych bez zezwolenia czy zapłacenia grzywny z tytułu popełnienia wykroczenia.

Prowadzenie robót budowlanych w sposób mogący spowodować zagrożenia środowiska, jest jedną z przesłanek do ich wstrzymania, wymienioną w art. 50 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Dodatkowo właściwy organ realizujący zadania dotyczące ochrony środowiska może złożyć zawiadomienie do organów ścigania. Zgodnie z przepisami karnymi zawartymi w art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody – kto bez zezwolenia narusza zakazy w stosunku do zwierząt objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.